

宁波市城市管理条例

(1995年 12月 29日浙江省宁波市第十届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 1995年 11月 29日浙江省第八届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了科学、合理地制定城市规划,加强城市规划管理,保障城市规划的实施,促进社会、经济、环境的协调发展,按照建设现代化国际港口城市的目标,根据《中华人民共和国城市规划法》、《浙江省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》以及其他有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 摇本市行政区域内按国家行政建制设立的市、镇制定和实施城市规划,以及在城市规划区内进行建设必须遵守本条例。

本条例所称城市规划区,是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围,在城市总体规划中划定。

第三条 摇城市规划工作,实行集中领导,统一管理。

宁波市规划管理部门主管本市城市规划工作。各县(市)规划管理部门主管本行政区域的城市规划工作,其业务受上级规划管理部门指导。

市规划管理部门可以根据市人民政府的决定,在市城市规划区内设立派出机构,其具体职责由市人民政府另行规定。

城市规划区内的镇(乡)人民政府、街道办事处协助市、县(市)规划管理部门实行统一管理。

第四条 摇经批准在城市规划区内设立各类开发区,其规划应纳入城市总体规划。开发区的城市规划工作由市、县(市)规划管理部门实行统一管理。

宁波经济技术开发区(宁波保税区)、宁波大榭开发区的城市规划工作,按《宁波经济技术开发区条例》、《宁波大榭开发区条例》的有关规定执行。

第五条摇计划、土管、环保、城建、房管、市政公用、水利、工商、港务、交通、文物管理等部门应当依照各自的职责,协同规划管理部门做好本条例的实施工作。

第六条摇任何单位和个人都有遵守城市规划和服从城市规划管理的义务,并有权对城市规划工作提出意见和建议,对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章摇城市规划的制定

第七条摇城市规划是进行城市各项建设和实施规划管理的依据。城市规划必须按法定程序编制和批准。经批准的城市规划未经法定程序,任何单位和个人不得随意更改或者废止。

第八条摇城市规划应按《浙江省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》规定组织编制。

城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。

宁波港港口和甬江、余姚江、奉化江三江口岸线保护利用必须编制专业规划并纳入城市总体规划。

第九条摇编制城市规划分总体规划和详细规划两个阶段。在市城市总体规划基础上,应当编制分区规划。分区规划应当在市城市总体规划批准后的圆年内编制完成。

第十条摇详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

市城市规划区内的控制性详细规划应当在市城市总体规划批准后的猿年内编制完成;不设区的市和镇的控制性详细规划应当在其城市总体规划批准后的圆年内编制完成。

第十一条摇开发区规划由主办开发区的人民政府组织编制,风景名胜区、自然保护区、历史文化保护区的规划,以及交通、电力、消防、环保、绿化、防灾、水利等专业规划,由各级有关主管部门和规划管理部门组织编制,并按规定审批权限报请批准。

市城市规划区内属鄞县行政区域的控制性详细规划由鄞县规划管理部门组织编制,报市人民政府或市规划管理部门批准。

第十二条 摇城市规划区内镇、集镇、村庄,在城市总体规划中未作具体规划的,其规划由镇(乡)人民政府组织编制,报市、县(市)人民政府批准。

第十三条 摇由市、县(市)人民政府负责批准的城市规划,应在报批之日起 源个月内审批,属市规划管理部门负责批准的,应在报批之日起 圆个月内审批。

第十四条 摇城市总体规划批准后,市、县(市)、镇人民政府应当通过新闻媒介和其他有效的宣传办法向社会公布。

详细规划批准后,市、县(市)规划管理部门、镇人民政府应当采取适当办法向建设单位公布。

第三章 摇城市新区开发和旧区改建

第十五条 摇城市新区开发应当按照建设国际港口城市的要求,根据城市经济和社会发展的实际水平与需求,确定适当的开发建设规模,按规划要求合理地确定开发方向,合理利用城市现有设施,开发一片,配套一片,建成一片。

第十六条 摇城市旧区改建应当按照城市综合功能的要求,统一规划,分期实施,集中成片进行,着重改造危房、低洼地区及交通不畅、基础设施薄弱、环境污染严重的地区,改善城市环境,提高城市综合功能。

第十七条 摇城市新区开发和旧区改建应当注意保护文物古迹、城市传统风貌和地方特色。对城市规划确定的重点保护区域和地段,必须严格管理。

镇海海防遗迹、东钱湖风景名胜区、月湖风景区、中山路、解放路、人民路、公园路、药行街等区域和地段,其重要建设项目的安排应组织专家论证。

第十八条 摇城市新区开发与旧区改建,应遵循社会效益、经济效益和环境效益相统一的原则。规划管理部门应当综合考虑用地的位置、环境、使用性质、交通状况、城市景观等因素,科学地制定建筑密度、容积率、建筑间距、沿街建筑后退道路红线、绿地率和停车场(库)以及道路、管线和其他工程设施等城市规划管理的技术规定,作为制定详细规划和实施规划管理的依据。

城市规划管理的技术规定,报市、县(市)人民政府批准后颁

布实施,并报同级人民代表大会常务委员会备案。

第十九条 摇人防、防汛等城市防灾系统工程的建设项目,在满足使用功能的前提下,应当充分考虑城市空间的综合利用。

第二十条 摇城市规划区内的集镇、村庄进行住宅、公共设施和公益事业等建设,必须符合城市总体规划和经批准的集镇、村庄建设规划。

城乡结合部的集镇、村庄应当按城市规划的要求进行成片改造,对公共设施、基础设施进行配套建设,加速近郊农村城市化进程。

第二十一条 摇城市规划确定保留或者预留的市政公用设施、道路、广场、停车场、园林绿地、风景名胜、文物古迹、永久性测量标志、消防站、学校、医院和其他公共用地,规划管理部门和有关部门应当核定用地位置和界限,任何单位和个人不得擅自侵占或改变、影响其使用性质。

第四章 摇建设用地规划管理

第二十二条 摇城市规划区内的建设项目的选址和布局应当符合城市规划。项目可行性研究报告报请审批时,应当附有县级以上规划管理部门的选址意见书。

任何单位和个人在城市规划区内需要申请使用土地进行建设的,必须符合城市规划,服从规划管理部门的统一管理,并按下列规定程序办理建设用地规划审批手续:

(一)建设单位或个人持批准的建设项目有关文件,向规划管理部门申请定点;

(二)规划管理部门在受理之日起 10 日内作出书面答复,对符合城市规划要求的,提供规划设计条件;

(三)建设单位或个人根据规划设计要求,编制建设项目规划设计方案,提交规划管理部门审查,对需要进行规划设计方案会审的建设项目,其用地位置、界限经会审后确定;

(四)规划管理部门在收齐有关资料之日起 10 日内,确定用地界限,划定建设用地规划红线,核发建设用地规划许可证。

零星建设项目的建设用地规划审批程序可以简化。

第二十三条 摇市城市规划区内属鄞县行政区域内的建设项

目,应符合市城市总体规划和控制性详细规划。其中属鄞县规划管理部门核发的选址意见书,应当在核发之日起 缘日内报市规划管理部门备案,经审核发现建设项目不符合规划要求的,市规划管理部门应当在收件之日起 缘日内提出处理意见。

第二十四条摇城市规划区内采用招标、拍卖、协议方式出让国有土地使用权,必须符合城市规划。

拟定出让的地块,应当按控制性详细规划的要求,并由规划管理部门负责确定其位置、使用性质,规定该地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标以及其他应当确定的规划设计条件,并按规定办理规划审批手续。

第二十五条摇建设单位或个人取得建设用地规划许可证后方可向土地管理部门申办用地手续。

建设单位或个人在领取建设用地规划许可证之日起,远个月内未办妥用地手续并取得土地使用权的,该建设用地规划许可证自行失效。因特殊原因需要延期的,须经项目批准机关同意,并向规划管理部门办理延期手续,但延期不得超过 远个月。

第二十六条摇任何单位或个人必须服从市、县(市)、镇人民政府根据城市规划作出的调整用地的决定,因调整需迁建的用地,由规划管理部门另行规划安排。

第二十七条摇任何单位和个人不得擅自进行用地调整,因用地单位撤、迁、并需要调整用地的,建设单位或个人应当按本条例第二十二条规定的程序重新办理建设用地规划审批手续。

第二十八条摇规划管理部门应当参与拟定城市国有土地使用权出让方案。城市国有土地使用权出让方案应当根据城市规划实施的步骤、要求以及城市基础设施开发计划,确定出让地块数量、位置、面积、使用性质和出让步骤。

第二十九条摇通过出让方式取得的土地使用权依法转让时,受让方进行建设的,应当遵守原出让合同规定的规划设计条件及附图的要求,并向规划管理部门办理登记手续。

第三十条摇任何单位或个人需要临时使用土地进行建设的,按有关法律、法规规定办理。

临时用地不得影响城市规划的实施,使用期一般不超过 圆年,期满后应立即归还。确需延长的,应当向原批准机关重新办理手续。

第三十一条摇沿城市规划道路、河道、绿化带等公共用地安排

的建设项目,建设单位应当按照规划带征公共用地。

第五章 摇建设工程规划管理

第三十二条摇在城市规划区内新建设、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施,应按下列程序向规划管理部门办理建设工程规划审批手续:

(一)建设单位或个人持批准的建设项目有关文件,向规划管理部门提出申请,规划管理部门根据城市规划,向建设单位或个人提供建设工程规划设计要求;

(二)建设单位或个人委托有相应资质的设计单位,根据规划设计要求和建设用地规划红线进行修建性详细规划方案或建设工程规划设计方案设计,已取得建设用地规划许可证,但未办理规划设计方案审查手续的建设单位或个人,应按本条例第二十二第(三)项规定,办理规划设计方案审查手续;

(三)规划管理部门组织召集各专业部门进行修建性详细规划方案或建设工程规划设计方案会审;

(四)设计单位根据会审意见修改方案,经规划管理部门审定,方可进行初步设计,市有关主管部门组织初步设计会审,按会审意见修改经审核合格后方可进行施工图设计;

(五)规划管理部门审核建设单位或个人提交的建设工程施工图中有关城市规划的内容,确认符合城市规划要求,并已依法取得建设用地使用权的,在收齐有关资料之日起 15 日内核发建设工程规划许可证。

零星建设项目的建设工程规划审批程序,可以简化。

第三十三条摇重要地段的重要建筑的设计方案应经规划管理部门审查,报送同级人民政府审定后,方可进行初步设计和施工图设计。对重要地段和重要建筑的界定,由市、县(市)人民政府另行规定。

第三十四条摇建设单位或个人在经批准的建设用地、临时用地上进行临时建设的,按《浙江省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》规定办理。

临时建筑不得超过 3 层,使用期限不超过 2 年,其建筑应与周围环境相协调。临时建筑不得改变用途或买卖、转让,到期必须无

条件拆除,确需延长期限且不影响城市规划的,须经批准。

临时建筑在使用期内因城市建设需要拆除时,必须按有关规定拆除。

第三十五条 建设单位或个人在领取建设工程规划许可证后,因故在一年内不能动工的,应在期满前个月向原发证机关办理延期手续,逾期未办理的,建设工程规划许可证即自行失效。

第三十六条 建设工程项目开工时,应由取得施工企业资质等级证书或具有测绘资质的单位在现场放线,经规划管理部门验线合格后,方可施工。

第三十七条 建设工程在施工过程中,不得擅自改变建设工程规划许可证所确定的内容,确需变更的,必须经原批准机关同意,并按规定的程序办理建设工程规划许可证变更手续。

第三十八条 各类管线工程设施应按建设工程规划许可证确定的位置、标高、容量进行施工,一时不能按城市规划实施的,可作临时敷设,今后按规划实施时,必须对临时性设施同时进行改造,所需费用由原建设单位负责。

第三十九条 管线在城市桥梁和道路交叉口上通过时,应征得市政公用管理部门同意。新建桥梁应根据管线综合规划,设计预留管线通过的位置。

第四十条 建设工程在施工过程中,建设单位或个人如发现地下文物、地下工程设施等,应及时向规划管理部门及其他有关部门报告,并保护好现场,待处理后方可继续施工。

第四十一条 规划管理部门应参加城市规划区内建设工程的竣工验收。对规划验收合格的,签发建设工程规划验收合格证。对未取得建设工程规划许可证和建设工程规划验收合格证的,有关部门不得办理产权登记手续,建设单位不得投入使用。

第四十二条 规划管理部门工作人员依法执行公务时,有权对城市规划区内的建设工程是否符合城市规划要求进行检查,有权凭证进入各单位施工现场检查和制止违法建设。任何单位或个人不得阻碍规划管理部门工作人员执行公务。

第四十三条 市、县(市)规划管理部门应当建立规划监察队伍,依法对工程建设进行规划监督检查,及时查处违法行为。

第六章 违法 法律 责任

第四十四条 摇在城市规划范围内,有下列情形之一者,均属违法用地行为:

(一)未取得规划管理部门核发的建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地的;

(二)擅自变更建设用地规划许可证所确定的使用性质占用土地的。

第四十五条 摇在城市规划区范围内,有下列情形之一者,均属违法建设行为:

(一)未取得规划管理部门核发的建设工程规划许可证而进行建设的;

(二)擅自改变建设工程规划许可证规定的建设工程性质、内容进行建设的;

(三)擅自改变临时建设工程规划许可证规定的临时建设工程性质、规模、建筑高度或临时建设工程批准使用期满不拆除的;

(四)建设工程未经规划管理部门验线而擅自施工的;

(五)建设工程竣工验收交付使用后,擅自改变使用性质和内容,影响城市规划的。

第四十六条 摇对违法用地的,按下列规定处理:

(一)有第四十四条第(一)项情形的,批准文件失效,由规划管理部门提请县级以上人民政府责令违法者退回占用的土地,对该土地上已建的建设物、构筑物等,由规划管理部门按本条例第四十七条有关规定处理;

(二)有第四十四条第(二)项情形的,由规划管理部门责令其限期改正,逾期不改正的,由县级以上人民政府责令其退回占用的土地。

第四十七条 摇对违法建设的,按下列规定处理:

(一)有第四十五条第(一)、(二)项情形,严重影响城市规划的,由规划管理部门责令停止建设,限期拆除或没收违法建筑物、构筑物和其他设施,造成公用设施和市政设施损坏、损失的,当事人应负责修复、赔偿,并承担相应的法律责任,影响城市规划,尚可采取改正措施的,由规划管理部门责令限期改正,并处以违法建设

工程造价 ~~缘至~~ ~~圆~~ 以下的罚款,情节特别严重的,可处违法建设工程造价 ~~缘~~ 以下的罚款,未取得建设工程规划许可证的,责令按规定补办;

(二)有第四十五条第(三)项情形的,由规划管理部门责令限期拆除,并可处临时建设工程造价 ~~圆~~ 至 ~~员~~ 的罚款;

(三)有第四十五条第(四)项情形的,处以建筑物验线费 ~~圆~~ 倍的罚款,造成建设工程位置移动的,再按本条第(一)项规定处罚;

(四)有第四十五条第(五)项情形的,由规划管理部门责令限期改正,并可处 ~~缘至~~ ~~圆~~ 元以下罚款。

第四十八条摇凡违法用地或违法建设未处理完毕前,规划管理部门有权暂停受理违法单位或个人有关建设项目的规划审批。

第四十九条摇在城市规划区内,违反法律、法规取得建设用地批准文件的,其批准文件无效,根据该文件进行的建设分别按违法用地和违法建设处理。对有关主管人员和直接责任人员应由该违法审批部门或其上级主管部门给予行政处分;违法审批造成经济损失的,违法审批部门应当依法承担赔偿责任。

第五十条摇任何单位或个人拒绝、阻碍规划管理部门工作人员依法执行公务,侮辱、殴打城市规划管理人員的,由公安机关按《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十一条摇当事人对规划管理部门作出的行政处罚决定不服的,可依照《行政复议条例》、《中华人民共和国行政诉讼法》的有关规定申请复议、提起诉讼。

第五十二条摇规划管理部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由有关部门按规定权限给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。给公民、法人和其他经济组织的合法权益造成损害的,规划管理部门应当依法承担赔偿责任。

第七章摇附摇摇则

第五十三条摇本条例具体应用中的问题,由市规划管理部门负责解释。

第五十四条摇本条例自 ~~员~~ ~~源~~ 年 ~~源~~ 月 ~~员~~ 日起施行。